

1. a. Innerhalb der Erschließungsstraße A im Trennsystem sind in der festgesetzten Fläche für das Parken von Fahrzeugen mindestens 25 Parkplätze zu errichten. Die festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Weiter ist innerhalb dieser Flächen für das Parken von Fahrzeugen auch das Anpflanzen von Straßenbäumen zulässig.
b. Innerhalb der Mischfahrbahnfläche der Erschließungsstraße D sind insgesamt mindestens 26 Parkplätze zu errichten.
c. Innerhalb der Mischfahrbahnfläche der Erschließungsstraße E sind mindestens 4 Parkplätze zu errichten über die im Einmündungsbereich zur Straße Kamp hinaus bereits festgesetzten 5 Parkplätze. (insgesamt 9)
d. Innerhalb der Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße F sind insgesamt 8 Parkplätze zu errichten unter Anrechnung der bereits 4 festgesetzten Parkplätze nördlich der Wendeanlage.
(§ 9(1)11 BauGB)
2. a. Innerhalb der Verkehrsfläche der Erschließungsstraße A im Trennsystem sind in der festgesetzten Fläche als Pflanzstreifen mit Straßenbäumen und befestigten Randstreifen mindestens 12 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
b. Innerhalb der Mischfahrbahnflächen der Erschließungsstraßen D und E sind für je 2 festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen 1 Einzelbaum mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Einzelbäume dürfen auch in angrenzende private bzw. öffentliche Grünflächen gepflanzt werden.
c. Innerhalb der Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße F sind für je 2 festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen 1 Einzelbaum mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
d. Innerhalb der Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße I sind mindestens 2 Einzelbäume, innerhalb der Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße J sind mindestens 8 Einzelbäume und innerhalb der Mischverkehrsfläche der Erschließungsstraße N sind mindestens 2 Einzelbäume mit einer mindestens 6 qm großen Pflanzfläche zur Begrünung des Straßenraumes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9 (1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
3. Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind nur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)
4. Die durch Baugrenzen umgrenzte überbaubare Fläche des Grundstückes Nr. 83 darf ausnahmsweise zur Sicherung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Erschließungsstraße N und der übrigen Bauflächen des Baugrundstückes Nr. 83 in einer Breite von mind. 3,2 m unterbrochen und nicht überbaut werden.
(§ 9(1)21 BauGB + § 31(1) BauGB)
5. Je Baugrundstück ist nur 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Ausnahmen bis 4,5 m Breite sind zulässig, dies gilt jedoch nicht für Baugrundstücke mit einer Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung.
(§ 9(1)10 BauGB)
6. Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen, der Geh- und Radwege sowie der bestehenden Straßen Lübecker Straße, Alte Landstraße und Kruthorst sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau bzw. Wegeniveau zulässig.
(§ 9(1)4 BauGB)

7. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen.
(§ 9(1)10 BauGB)
8. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
9. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)2 BauNVO)
10. Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen“, Nr. 8 „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(5) BauNVO)
11. Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 „Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden“ der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(6)1 BauNVO)
12. Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, daß bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§ 9(1)1 BauGB) + § 14(2) BauNVO) + § 1(9) BauNVO)
13. a. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
b. Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
c. Die Altbaugrundstücke an der Straße Kruthorst gerade Nrn. 18 bis 26 und 36 bis 52 sind einschließlich ihrer rückwärtigen Grundstücksteile der zweiten Baureihe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig“ von den vorstehenden Regelungen der Mindestgrundstücksgrößen zu a. und b. ausgenommen.
d. Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Reihnhaus wird mit mindestens 200 qm und einer Mindestbreite von 6,25 m festgesetzt.
(§ 9(1)3 BauGB + § 31(1) BauGB)
14. a. Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig.
b. Innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig.
c. Die Festsetzungen zu a. und b. gelten nur für den Bereich des Plangebietes des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung „nur 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig“.
d. Innerhalb eines Wohngebäudes als Reihnhaus ist die Errichtung von maximal 1 Wohnung zulässig.
(§ 9(1)6 BauGB)

15. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA), südlich der Erschließungsstraße B und nordwestlich der Erschließungsstraßen I und J ist innerhalb der beiden durch Baugrenzen umgrenzten Bauflächen mit den Bezeichnungen -Baufeld 1- und -Baufeld 2- die Errichtung von Reihenhäusern zulässig, wenn nachfolgende Regelungen eingehalten werden:
Mindestgrundstücksgröße - 200 qm; Mindestgrundstücksbreite - 6,25 m; maximal zulässige Grundfläche (GR) - 80 qm; maximal zulässige Geschoßfläche (GF) - 160 qm; zusätzliche Grundfläche für Wintergärten oder ähnliche Bauteile - 26 qm, jedoch nur 1 Vollgeschoß
(§ 9(1)1 BauGB)
16. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes der abweichenden Bauweise (a), Baufeld 2, sind Baukörperlängen bis 75 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
(§ 9(1)2 BauGB)
17. Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes südöstlich der Erschließungsstraße J sind innerhalb der Wohngebäude nur jeweils 10 Wohnungen als Höchstgrenze zulässig. Sie sind weiter nur als altengerechte und/oder behindertengerechte Wohnanlagen zulässig. Als Ausnahme sind auch Wohngebäude zulässig.
(§ 9(1)6 BauGB, § 9(1)8 BauGB u. § 31(1) BauGB)
18. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Dies gilt nur für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschoßfläche anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen.
(§ 9(1)1 BauGB)
19. Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der bestehenden Straßenzüge bzw. der jeweiligen Erschließungsstraßen festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an diesen Straßen liegen. Für die übrigen, rückwärtig liegenden, durch GFL-Rechte erschlossenen Baugrundstücke werden keine maximalen Sockelhöhen festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB)
20. Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke um mindestens 1,5 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese keine direkte Einfahrt von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie her haben. Garagen mit direkter Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie her sind um mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen.
(§ 9(1)4 BauGB)
21. Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
22. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude bei zulässig eingeschossiger Bebauung mit maximal 9,5 m Höhe und bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit 12,5 m über dem zugehörigen Straßenniveau der bestehenden Straßen bzw. der jeweiligen Erschließungsstraßen festgesetzt. Dies gilt nicht für die Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger, offener Bauweise nordöstlich der Erschließungsstraße A.
(§ 9(1)1 BauGB)

23. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger, offener Bauweise nordöstlich der Erschließungsstraße A sind nur Traufhöhen mit bis zu 8,0 m und Firsthöhen mit bis zu 9,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der Erschließungsstraße A bzw. H zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB)
24. Die Errichtung von DREMPeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) Baugesetzbuch sind für Häuser mit Pultdächern bis 1,4 m Höhe (traufseitig) zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO + § 31(1) BauGB)
25. Als Dachformen sind nur Pultdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, wenn das zweite Vollgeschoß das Dachgeschoß ist. Dies gilt nicht für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger offener Bauweise nordöstlich der Erschließungsstraße A. Hier sind nur Pultdächer zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
26. Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig.
(§ 9(4) BauGB) + § 92 LBO)
27. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
28. Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO + § 31(1) BauGB)
29. Zur Dacheindeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden.
(§ 9(4) BauGB + § 92 LBO)
30. Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, entlang der Lübecker Straße (B 75) auf der der Lübecker Straße zugewandten östlichen Gebäudeseite, entlang der Alten Landstraße (L 225) auf der der Alten Landstraße zugewandten südöstlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V auch auf den jeweils seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind.
(§ 9(1)24 BauGB)

31. Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpegelbereiche V, IV und III sind die Maßnahmen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V sind für auf die Lübecker Straße bzw. Alte Landstraße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Lübecker Straße bzw. Alte Landstraße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Lübecker Straße bzw. Alte Landstraße bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten.

(§ 9(1) 24 BauGB)

Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil dieser Text-Ziffer sind:

- Tabelle siehe Blatt 7 -

32. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten, mit Ausnahme von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

(§ 9(1)20 BauGB)

33. Zum Schutz der vorhandenen Einzelbäume, Baumgruppen, der Pflanzenbestände als Knick und die Uferandbereiche der zu erhaltenden Kleingewässer sowie den übrigen Vegetationsflächen der Knickrandstreifen sind bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 18920 zu berücksichtigen und die notwendigen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

(§ 9(1)20 BauGB)

34. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche –Parkanlage- dürfen Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angelegt werden.

(§ 9(1)20 BauGB)

35. Neu anzulegende Knicks nördlich der Erschließungsstraße A, zwischen der östlich liegenden Mischgebietsbaufläche und der westlich liegenden Allgemeinen Wohngebietsbaufläche sowie beidseitig der Erschließungsstraße D, teilweise nordöstlich der Erschließungsstraße B, erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. In diese neu anzulegenden Knicks sind die an anderer Stelle zu entfernenden Teile von Knicks umzusetzen und einzubauen (versetzen). Erst bei weiterem Bedarf von Knickmaterial ist eine Neuanlage gemäß Vorstehendem vorzunehmen.

(§ 9(1)20 BauGB und § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

36. Die privaten Grünflächen der Knickrandstreifen entlang den vorhandenen und neu anzulegenden Knicks (auch Knickversetzung) sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Bei der Neuanlage von Knickrandstreifen entlang der neu anzulegenden Knicks (Knickversetzung) sind diese mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig.

(§ 9(1)20 BauGB und § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

37. Die privaten Grünflächen – extensiv genutzte Gras- und Krautflur - sind als naturnahe Gras- und Staudenflur mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen, extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
(§ 9(1)20 BauGB und § 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)
38. Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 Baugesetzbuch, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 35, 36 und 37 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und den betroffenen Baugrundstücken des Mischgebietes zugeordnet.
(§ 1a BauGB)